HOEN
MAKELAARS
AMSTERDAM

James Wattstraat 68-1

1097 DM AMSTERDAM

Inhoudsopgave

Welkom bij HOEN

Introductie

Kenmerken

Foto's en beschrijving

Plattegronden

Bijzonderheden

Overige informatie

Locatie

Algemene voorwaarden

Clausules

Welkom bij **HOEN Makelaars**

Met bijna een eeuw aan ervaring is Hoen Makelaars een van de oudste en meest gerenommeerde makelaarskantoren in Amsterdam. Onze kernwaarden – persoonlijk, betrouwbaar, innovatief en gericht op kwaliteit – vormen sinds de oprichting in 1929 de basis van ons werk.



Glenn van der Zanden
NVM MAKELAAR

06 - 203 475 55
glenn@hoenmakelaars.nl



NVM MVA

AL BIJNA 100 JAAR MAKELAAR IN AMSTERDAM



Introductie

De brede ramen van de woonkamer kijken uit op de bomen rond het speelpleintje aan de James Wattstraat. De woonkamer heeft een plafondhoogte van circa 2,66 meter. Het appartement ligt op de eerste en tevens bovenste verdieping en heeft een eigen opgang vanaf de straat. Vanuit de centrale hal zijn onder meer de woonkamer, de drie volwaardige slaapkamers en het separate toilet bereikbaar.

Kenmerken

Oppervlakte GO
75 m²

Perceel BVO
82 m²

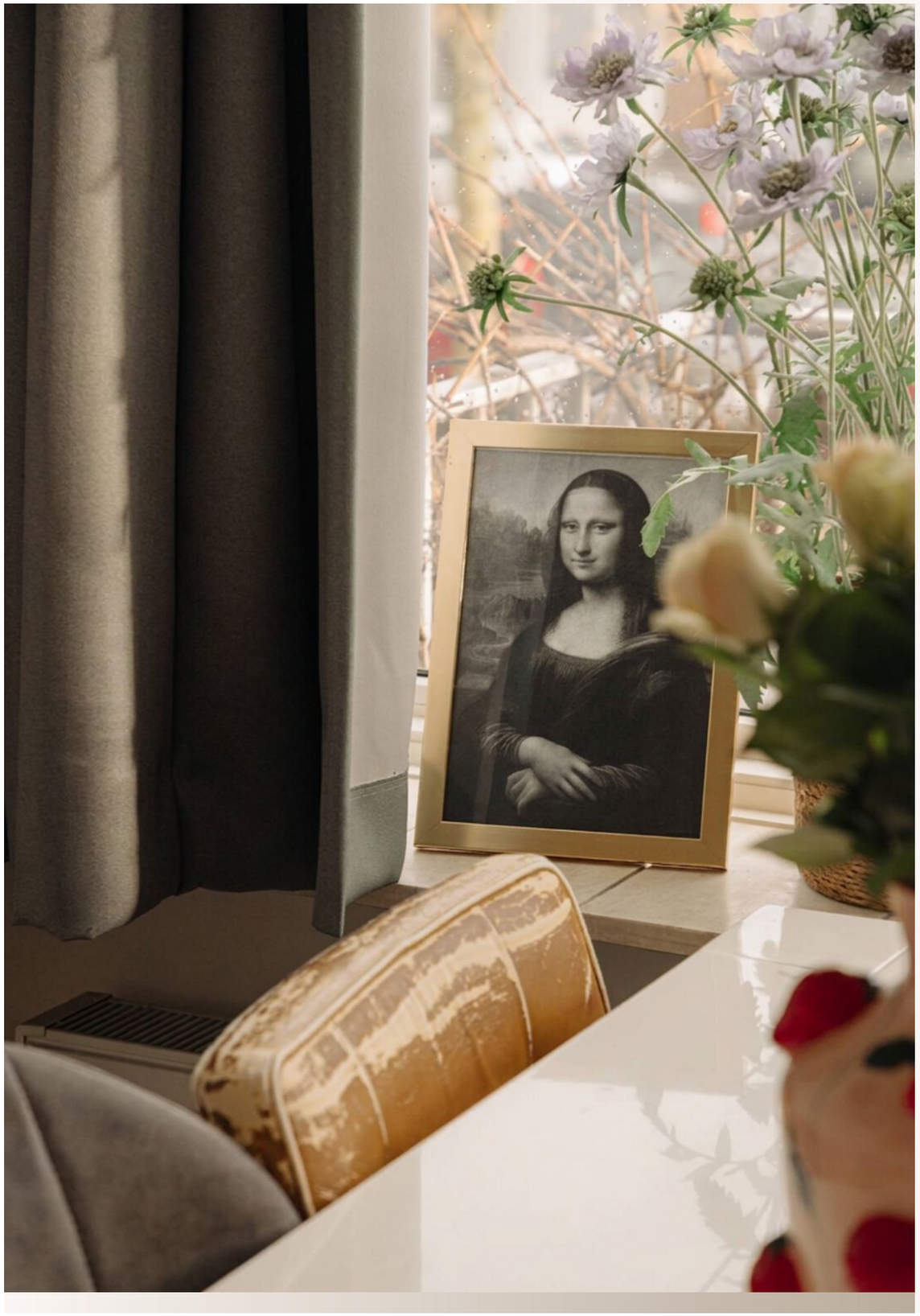
Inhoud
244 m³

Aantal kamers
4 (3 slaapkamers)

Bouwjaar
1955

Energielabel
D





Leefruimte

De brede ramen van de woonkamer kijken uit op de bomen rond het speelpleintje aan de James Wattstraat. De woonkamer heeft een plafondhoogte van circa 2,66 meter. Het appartement ligt op de eerste en tevens bovenste verdieping en heeft een eigen opgang vanaf de straat. Vanuit de centrale hal zijn onder meer de woonkamer, de drie volwaardige slaapkamers en het separate toilet bereikbaar.






VIRGIL VAN DIJK
HET IS PAS
OVER ALS DE
WERK OP IS











Privégedeelte

De drie slaapkamers liggen verdeeld over de voor- en achterzijde van het appartement. Aan de voorkant kijkt de slaapkamer door een breed raam uit op de bomen aan de James Wattstraat. In een van de twee kamers aan de achterkant is naast het bed ruimte voor een bureau. Een glazen deur geeft vanuit die kamer toegang tot het achterbalkon.
De badkamer is bereikbaar vanuit de keuken en heeft een douche, een wastafel en een hoog raam.

PRAKTISCH WOONCOMFORT
De woning heeft een privéopgang vanaf de begane grond. De trap komt uit in de hal op de eerste, tevens bovenste, verdieping. De woning heeft geen bovenburen. In de keuken is naast het werkblad plaats voor de wasmachine.

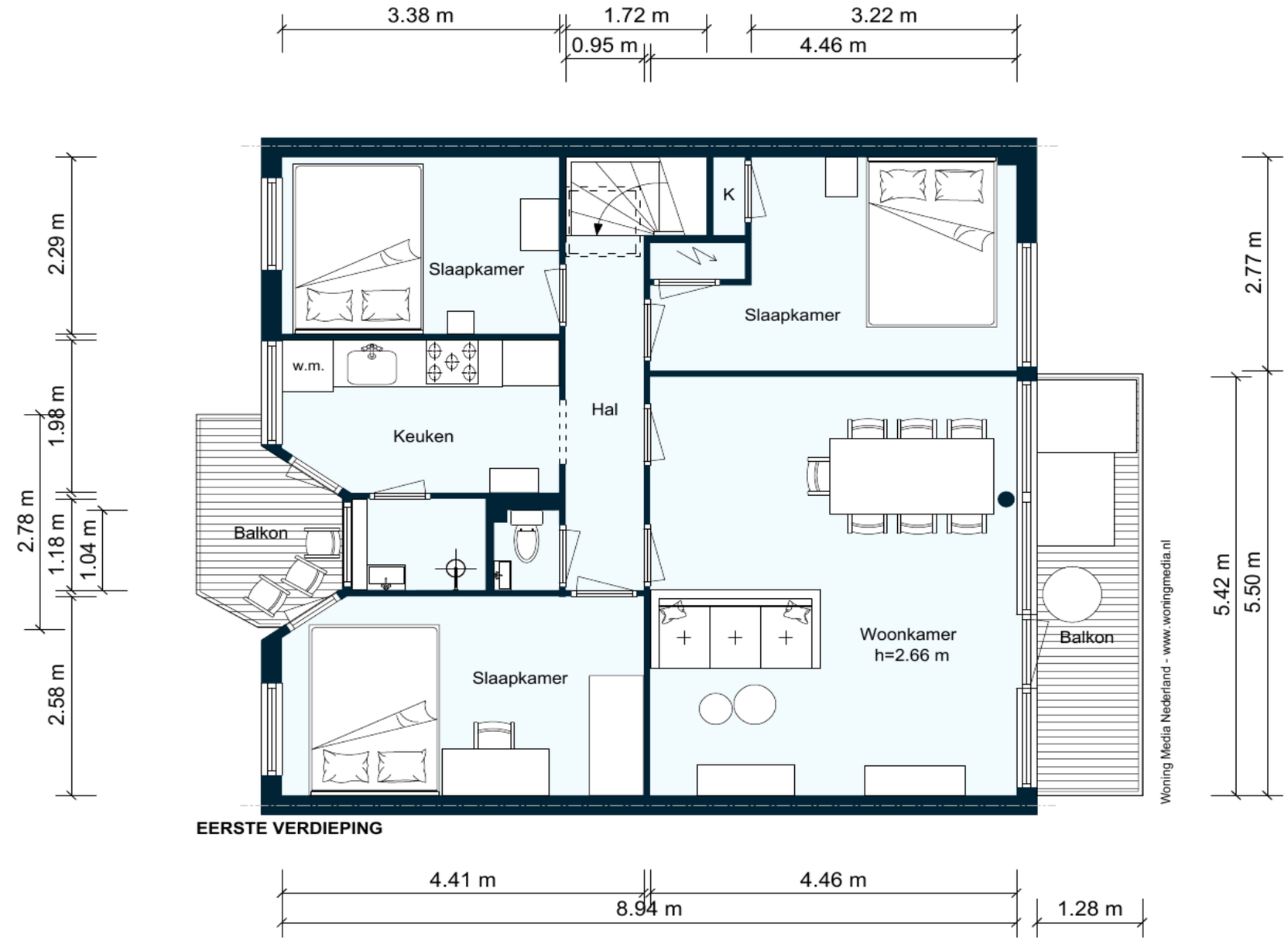
Voor de woning is een woningdeelvergunning verleend voor drie personen.







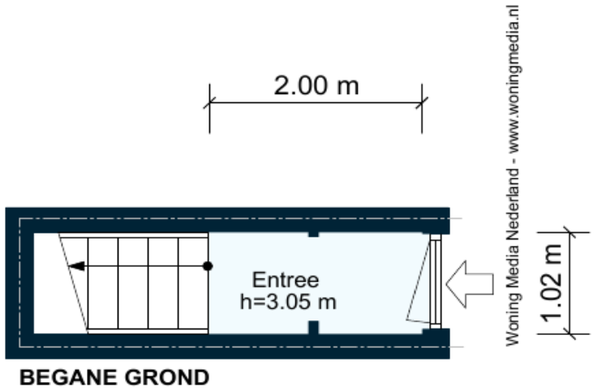




NEN2580 BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen	72.47 m²
Overige inpandige ruimte	n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte	10.84 m²
Externe bergruimte	n.v.t.

De op de tekeningen aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.

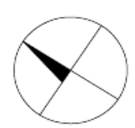


BEGANE GROND

NEN2580 BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen	2.05 m²
Overige inpandige ruimte	n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte	n.v.t.
Externe bergruimte	n.v.t.

De op de tekeningen aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.



Bijzonderheden

- Gebruiksoppervlakte wonen circa 75 m^2
- 2 balkons van totaal circa 11 m^2
- Drie volwaardige slaapkamers
- Géén bovenburen
- Privé opgang vanaf de begane grond
- Energielabel D, geldig t/m 18-01-2034
- Oplevering in overleg



Overige informatie

VERENIGING VAN EIGENAARS
- Vereniging van Eigenaars aanwezig
- Administratie wordt gevoerd door Delair Vestgoed Beheer B.V.
- Bestaande uit 5 leden
- Servicekosten bedragen € 113,17 per maand

EIGENDOMSSITUATIE
- gelegen op erfpacht
- Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 zijn van toepassing
- Huidig tijdvak loopt t/m 15-09-2029, de canon bedraagt € 276,30 per jaar
- Er is in 2026 een aanvraag gedaan voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht

METRAGES
- Gebruiksoppervlakte wonen 74,52 m^2
- Gebouwgebonden buitenruimte 10,84 m^2
- Bruto vloeroppervlakte 81,60 m^2 & bruto inhoud woning 232,83 m^3



Omgeving

Het speelpleintje tegenover de woning ligt tussen de bomen en geeft dit deel van de James Wattstraat een open karakter. Verderop in de Watergraafsmeer krijgt het groen een andere schaal. In Park Frankendael lopen de paden langs de heemtuin en de siertuin van het voormalige landgoed. Voor de dagelijkse boodschappen ligt Oostpoort in de buurt, met een bakker en supermarkten rond het Oranje-Vrijstaatplein. Aan de Ringdijk zit de horeca juist op plekken met een eigen karakter. Bij La Vallade staat ’s avonds een wisselend Frans menu op tafel, bij mooi weer ook buiten tussen de planten. Verderop ligt De Vergulden Eenhoorn, met een picknicktuin bij de oude boerderij waar lunch en diner worden geserveerd.



Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk via een vergunningenstelsel op de openbare weg (vergunning gebied is Oost-5a). Met een parkeervergunning voor Oost-5a mag u parkeren in Oost-5. Een parkeervergunning voor bewoners kost € 199,93 per 6 maanden. Momenteel is er voor dit vergunningsgebied géén wachttijd. Een tweede parkeervergunning is in dit gebied niet mogelijk. (Bron: Gemeente Amsterdam, november 2026).

BEREIKBAARHEID
Vanaf station Amsterdam Amstel rijdt de trein rechtstreeks naar Utrecht Centraal. Op hetzelfde station vertrekken metro’s richting Amsterdam Centraal. In de andere richting zijn er rechtstreekse metroverbindingen naar onder meer Gaasperplas en Gein. Op de fiets ligt het Amstelstation aan de kant van het Prins Bernhardplein. Richting het centrum loopt de route via de Middenweg en de Linnaeusstraat, langs Oostpoort en het Oosterpark. Met de auto sluit de Middenweg via de S113 aan op de A10 Oost.



Algemene voorwaarden

Notariskeuze
De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende in de regio Amsterdam. Indien koper een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voornoemd gebied, zijn verkopend makelaar en diens opdrachtgever gerechtigd kosten in rekening te brengen bij koper. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag van productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend door een nog nader op te geven uurtarief alsmede een kilometervergoeding van 30 eurocent per kilometer.

Uitbrengen van biedingen
Ten behoeve van de voortgang van de verkoop en afbakening van verantwoordelijkheden geven wij hierbij graag de verkoopcondities aan in het geval een aspirant koper geen gebruik wenst te maken van deskundige aankoopbegeleiding door een beëdigd of gecertificeerd makelaar. Indien een aspirant-koper zich niet laat bijstaan door een deskundige wordt hij zelf deskundig geacht om de onderhandelingen te voeren en het object aan te kopen.

Bijkomende voorwaarden:
• Aangetoond dat het onderliggende voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Dit kan worden aangetoond door bijvoorbeeld contact met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundigen erkende financiële instelling of adviseur.
• Biedingen worden slechts behandeld indien deze schriftelijk (per post, fax en/of e-mail) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.
• De verkoper en diens makelaar zullen aan aspirant-koper al hetgeen meedelen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper en/of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig. De aspirant-koper dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.
• Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper (en/of diens makelaar)antwoordt met een acceptatie, het uitbrengen van een ander voorstel of door afwijzing van het door aspirant-koper uitgebrachte voorstel.

Drie dagen bedenktijd
Sinds 1 september 2003 is de ‘wet koop onroerende zaken’ van kracht. De gevolgen van deze wet voor de woningmarkt en de makelaardij kunnen we samen-vatten in twee hoofdpunten: drie dagen bedenktijd voor de koper en schriftelijk vastleggen van de koop.

Bedenktijd
Een consument die een woning koopt heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de ove reenkomst alsnog ongedaan maken. Deze bedenktijd is van dwingend recht: koper en verkoper kunnen niet afspreken dat deze niet van toepassing is. Wel kan koper tijdens de bedenktijd uit eigen beweging afstand doen van de resterende bedenktijd. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper (een kopie van) de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Het precieze tijdstip waarop de koper deze akte ontvangt is niet van belang.

Schriftelijk vastleggen
De koop van een woning of appartement moet schriftelijk worden vastgelegd voordat deze rechtsgeldig is. Een mondelinge overeenkomst geldt niet. Pas als de koopakte door de koper en verkoper is getekend is er sprake van een rechtsgeldige koop. Het is belangrijk dat de afspraken tussen u en de verkoper zo volledig mogelijk in het koopcontract worden opgeschreven. U kunt zich bij het opstellen van het koopcontract laten bijstaan door eendeskundige, zoals een makelaar of een notaris.



HOEN Makelaars
Oranje Nassaulaan 7 | Amsterdam
020 - 305 44 44 | info@hoenmakelaars.nl
hoenmakelaars.nl